

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Rzemieślniczej i Magazynowej w Przeźmierowie;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Rzemieślniczej i Magazynowej w Przeźmierowie, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu składająca się z załącznika nr 1 w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych

takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się
  - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, o maksymalnej powierzchni do 5 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **1U** i **2U**,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dojść i dojazdów,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b.

### § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
  - c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## § 8

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów biurowych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych, budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy:
  - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie 9,0 m,
- f) wysokość budynków gospodarczo – garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - maksymalnie 5,0 m,
- g) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- h) geometrię dachów:
  - budynków biurowych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub płaskie,
  - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
- i) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w ilości:
  - minimum 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - minimum 2 stanowiska na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych oraz magazynowych,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- k) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Rzemieślniczej oraz z drogi publicznej – ulicy Magazynowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się lokalizację parkingów.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów biurowych, usługowych, magazynowych, budynków gospodarczo - garażowych,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
  - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalnie 8,0 m,
  - f) wysokość budynków gospodarczo – garażowych:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,0 m,
  - g) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
  - h) geometrię dachów:
    - budynków biurowych, usługowych, magazynowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub płaskie,
    - budynków gospodarczo - garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
  - l) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w ilości:
    - minimum 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - minimum 2 stanowiska na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - j) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej **KDZ** - ulicy Rzemieślniczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) parkingów.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

## § 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
  - 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań - Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - e) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

### § 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
Z DNIA .....

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Rzemieślniczej i Magazynowej w Przeźmierowie, na podstawie Uchwały Nr XXX/476/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 września 2020 r.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązywały ustalenia Uchwały Nr LXVII/663/2010 Rady Gminy Tarnowo Podgórne dnia 23 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Przeźmierowie, w rejonie ul. Wyścigowej i Rzemieślniczej.

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 2,8 ha.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M2.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U oraz teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy usługowej.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak występowania na przedmiotowym terenie obiektów podlegających ochronie.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi jak również ustalenie lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania są podyktowane są wnioskami właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego oraz umożliwienie rozwoju terenów inwestycyjnych. Grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę usługową, natomiast grunty stanowiące własność Gminy Tarnowo Podgórne przeznaczono pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej oraz teren zabudowy usługowej. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Na przedmiotowym terenie funkcjonuje sieć wodociągowa, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia ..... r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 20 października 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. W dniu .....r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia .....r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono .....

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUiKZP Gminy Tarnowo Podgórne” w latach 2014-2017(Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.). Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. ze zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest opracowanie planów miejscowych wywołanych z urzędu, w celu ochrony interesu publicznego wyrażającej się m.in. poprzez zagwarantowanie rozwoju przestrzennego zgodnego z polityką przestrzenną określoną w studium oraz zabezpieczenie terenów na realizację celów publicznych.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.